



AVVISO PARCO DEL MARE
“Lungomare sud” da Piazzale Fellini a Miramare
LINEE GUIDA
PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE PROGETTUALI
COSTITUENTI “MANIFESTAZIONE DI INTERESSE”

Premessa

Il Comune di Rimini intende procedere alla realizzazione del cosiddetto “Parco del Mare” secondo quanto già previsto dal Piano Strategico e dal Masterplan Strategico, attraverso il ri-disegno del lungomare al fine di trasformarlo in un grande Parco urbano che ricomprende la fascia dell’arenile, il lungomare ed, eventualmente, le cosiddette “aree in fregio”.

L’iniziativa si propone di perseguire una complessiva riqualificazione di tutto il fronte mare, con la creazione di un sistema continuo tra il lungomare e la spiaggia e la complessiva riorganizzazione delle attività esistenti e di nuovo insediamento al fine di sostenere l’innovazione di prodotto ed incrementare l’attrattività turistico-ricettiva, favorendo la de-stagionalizzazione.

L’obiettivo del Parco del Mare prevede, infatti, il disegno unitario del lungomare e dell’arenile, al fine di creare piena integrazione e continuità di spazi senza elementi di separazione garantendo, al contempo, la continuità dei percorsi ciclo-pedonali e degli spazi pubblici.

L’idea è quella di creare un ambiente che evolve gradualmente verso il territorio urbanizzato, collegando la spiaggia direttamente al Parco del Mare, pensato come un’area verde attrezzata, di alto livello qualitativo idonea a soddisfare le esigenze della popolazione gravitante sulla città di Rimini sia in termini di residenti che di turisti.

Il Parco del Mare dovrà essere quindi facilmente accessibile, pienamente fruibile da tutti senza distinzione d’età e condizione ed al contempo dovrà garantire semplicità ed economicità di gestione.

E’ prevista la pedonalizzazione di tutta la fascia litoranea con conseguente spostamento a monte della viabilità carrabile e la ri-collocazione in interrato dei parcheggi.

Non è previsto il reperimento di nuovo standard a parcheggio, né per i volumi trasferiti né per le nuove superfici, che verrà invece destinato interamente a verde pubblico (per la realizzazione del Parco del Mare), in quanto l’obiettivo della trasformazione è quello di ridurre la pressione del sistema insediativo sull’ambiente naturale al fine di migliorare la salubrità dell’ambiente urbano.

Per tale motivo è stato previsto di disincentivare l’uso dell’auto verso mezzi meno inquinanti (bicicletta e mezzi pubblici) al fine di limitare il consumo delle risorse non rinnovabili e abbattere l’inquinamento atmosferico.

Nell’ottica di migliorare il comfort urbano del Parco del Mare, sullo stesso è previsto lo sviluppo di attività private, che dovranno rispondere a requisiti di fruibilità collettiva e che concorreranno, in tal modo, ad ampliare e articolare l’offerta dei servizi alla collettività ovvero ad elevare i livelli qualitativi dei servizi stessi.

Nel Parco del Mare si è quindi pensato di prevedere funzioni legate al tempo libero, allo sport, al sea-wellness, anche con funzioni commerciali, ristorative e di servizio così da poter rendere fruibile il parco del mare tutto l'anno.

Per il raggiungimento degli obiettivi, viste le dinamiche e le complessità che caratterizzano l'attuale contesto sociale, economico e culturale, si intende avviare processi pubblico-privati innovativi, anche al fine di reperire le risorse necessarie per la realizzazione delle aree e dei servizi pubblici del Parco del Mare.

Per questa ragione, entro la cornice di obiettivi pubblici definiti, si rende necessario raccogliere manifestazioni di interesse e proposte da parte degli operatori economici privati disponibili ad intervenire nella fase di progettazione e di realizzazione del Parco del Mare, al fine di introdurre le necessarie modifiche agli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti.

1. Obiettivi

I presenti contenuti hanno lo scopo di indirizzare gli operatori economici interessati a presentare le "manifestazioni di interesse" conformemente agli indirizzi generali delineati dall'Amministrazione comunale, con deliberazione di Consiglio comunale n. 72 del 05/08/2015, per la realizzazione del Parco del Mare.

A tal fine saranno prese in considerazione proposte di intervento che assumano quali riferimenti progettuali i seguenti principi di carattere generale:

URBANISTICI – PAESAGGISTICI - AMBIENTALI:

- la riqualificazione dei lungomare dovrà sviluppare le diverse vocazioni territoriali con proposte progettuali di ristrutturazione urbanistica sostenibile, tese fra l'altro all'ottimizzazione e all'innovazione dei servizi, a sostegno del turismo e della qualità urbana;
- andrà perseguita la sostenibilità ambientale e paesaggistica, anche privilegiando il recupero e il trasferimento delle superfici esistenti sull'arenile e previste nelle schede di progetto del Piano dell'Arenile, al fine di valorizzarle, mediante una migliore configurazione ed utilizzo degli spazi pubblici e dei servizi;
- per quanto attiene l'arenile sarà favorito l'accorpamento degli stabilimenti balneari e dei servizi di spiaggia anche con l'aggregazione di imprese in forme associate, al fine di ottimizzare gli spazi costruiti e liberare spazi da ri-naturalizzare;
- oltre al trasferimento di superfici dall'arenile al lungomare potranno essere realizzate anche nuove superfici, da attuarsi da parte degli operatori privati sulle aree pubbliche del lungomare e/o sulle "aree in fregio";
- la distribuzione dei volumi (trasferiti o di nuova realizzazione), così come le altezze degli edifici da realizzarsi sul lungomare e/o sulle "aree in fregio" dovranno evitare di configurare cortine edilizie continue, garantendo invece la permeabilità fisica e visuale fra il Parco del Mare e il mare, limitando al contempo le possibili interferenze visuali dagli edifici esistenti sulla prima linea verso il mare;
- le soluzioni architettoniche, i materiali, le sistemazioni a terra dovranno essere guidati da una attenzione paesaggistica che consideri la nuova natura del luogo, quale appunto quella di parco urbano;
- andrà proposto, quanto più possibile, un *Progetto unitario* che ricomprenda l'attuale lungomare, l'arenile ed eventualmente le aree in fregio, garantendo così piena integrazione e continuità degli spazi senza elementi di separazione o recinzione. Tale progetto unitario potrà estendersi alle aree private contigue;
- i manufatti interrati dovranno il più possibile evitare sviluppi continui eccessivi che possano costituire barriera al deflusso delle acque sotterranee.

MOBILITA':

- andranno previsti appositi percorsi carrabili di servizio per garantire la pubblica sicurezza, collegati alla viabilità comunale con i quali servire il Parco del Mare e le attività presenti; in fase transitoria questi percorsi, secondo le modalità che saranno previste dall'Amministrazione comunale, potranno essere utilizzati come viabilità ordinaria, sebbene da sottoporre a regimi particolari, quali Z.t.l., zone 30, o altri dispositivi tesi ad assicurare la compatibilità fra i diversi flussi di mobilità (carrabile, ciclabile, pedonale);
- andranno realizzati specifici percorsi ciclabili e pedonali, tra cui una passeggiata "vista mare" e, in ogni caso, andrà garantita la continuità di questi percorsi e degli spazi pubblici, fra loro e con il resto della rete urbana;
- andranno previsti parcheggi pubblici a rotazione, da collocarsi in interrato, ben raccordati alla viabilità principale, in numero pari a quelli esistenti ad eccezione di una quota (stimata in un range dal 10% al 20%) da realizzarsi in superficie e da destinare a parcheggio disabili, taxi, mezzi elettrici con colonnine di ricarica, carico e scarico merci ed eventuali mezzi di servizio e soccorso sufficiente a garantire la fruibilità al Parco del Mare;
- potranno essere previsti parcheggi privati interrati a servizio delle attività economiche, delle strutture ricettive o delle residenze.

FUNZIONI:

- nel Parco del Mare, per le nuove superfici e/o per quelle trasferite dall'arenile, sono previste funzioni legate al tempo libero, allo sport, al sea-wellness, funzioni commerciali, pubblici esercizi, attività ristorative e di servizio.

IMPRESA:

- la riqualificazione del lungomare è volta a sostenere operazioni che possano coinvolgere chiunque intenda creare valore ed innovazione con la propria attività d'impresa;
- le proposte dovranno cercare di incrementare l'attrattività turistica e ricettiva, evitando che sia legata esclusivamente a periodi stagionali, e contribuendo così alla trasformazione della città di Rimini.

Le proposte progettuali e le successive realizzazioni dovranno attenersi ai principi di carattere generale descritti e alle loro specificazioni contenute nell'allegato C2: "Schemi grafici esemplificativi della progettazione urbana e architettonica", richiamato al punto 11.

2. Oggetto dell'avviso

Sono oggetto di presentazione di "proposte di intervento" le aree comprese tra lo stabilimento balneare del Grand Hotel e la spiaggia libera a confine con il Comune di Riccione, i relativi Lungomare e le prospicienti "aree in fregio", così come meglio individuate nella planimetria allegata (allegato B del punto 11).

Al fine di consentire l'attuazione degli interventi di realizzazione di edifici fuori terra o in seminterrato/interrato o di aree per attività all'aperto, l'Amministrazione comunale concederà ai soggetti attuatori porzioni di lungomare e, eventualmente, delle "aree in fregio" nella propria disponibilità.

Le aree pubbliche oggetto di intervento, verranno concesse in diritto di superficie per un periodo correlato al tipo di richiesta proposta. Il periodo del diritto di superficie è previsto:

- di 99 anni per i parcheggi interrati e i servizi accessori in ampliamento strettamente connessi (sotto il profilo fisico e funzionale) alle attività alberghiere;
- di 50 anni per gli altri interventi.

Il corrispettivo economico del diritto di superficie è determinato in funzione della destinazione d'uso richiesta, della ubicazione delle superfici (interrate o fuori terra), della zona di appartenenza e della durata del diritto stesso. Inoltre concorre alla determinazione del diritto di superficie un "superstandard finanziario", finalizzato alla realizzazione del Parco del Mare, differenziato a seconda della tipologia di intervento in ragione della pregressa soddisfazione dello standard.

I corrispettivi determinati e approvati dall'Amministrazione comunale sono contenute nell'allegato D: "Valori dei corrispettivi economici", richiamato al punto 11.

3. Soggetti ammessi a presentare le proposte

Le proposte potranno essere presentate dagli operatori economici interessati in forma preferibilmente congiunta o singola.

Nei casi di proposta congiunta la stessa dovrà essere sottoscritta da ciascuno dei proponenti che dovranno individuare un unico soggetto legittimato a rappresentare gli stessi ed incaricato a tenere i rapporti con l'Amministrazione comunale anche nella successiva fase di valutazione e negoziazione delle proposte progettuali.

Potranno presentare le proposte gli operatori di spiaggia in possesso di idoneo titolo.

4. I contenuti della proposta tecnico-economica

Al fine di consentire una organica riorganizzazione del lungomare la proposta potrà prevedere, a seconda delle caratteristiche del tratto, il "trasferimento" di superfici dall'arenile al lungomare e/o la realizzazione di nuove superfici sul lungomare o sulle "aree in fregio".

Le superfici nuove e di trasferimento dovranno essere distribuite in maniera proporzionale allo sviluppo del lungomare, con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico, mantenendo ampie visuali verso il mare e comunque nel rispetto degli obiettivi sopra richiamati.

Potranno essere realizzati manufatti ad un unico piano con eventuale copertura praticabile scoperta. L'altezza massima, dall'attuale piano stradale, non potrà superare i 4 metri, ad esclusione dei vani tecnici di collegamento verticale per il superamento delle barriere architettoniche.

La sostenibilità e fattibilità delle proposte, anche sotto il profilo delle quantità di superficie coperta indicate, verrà valutata nelle apposite negoziazioni che interverranno tra l'Amministrazione comunale e i proponenti.

Tipologie di intervento

A) Trasferimento di superfici dall'arenile su aree pubbliche

Tale tipologia di intervento si applica nei casi in cui il Lungomare, o le "aree in fregio", siano prospicienti l'arenile oggetto di intervento.

La percentuale di superficie da trasferire dall'arenile al lungomare dovrà essere ricompresa tra il 20% e il 50% delle superfici di progetto ("Sup. schede di progetto") previste dal Piano dell'Arenile. Tale possibilità è concessa esclusivamente nell'ipotesi in cui la proposta presentata preveda la complessiva sistemazione delle porzioni di lungomare e delle aree in fregio contestualmente alla riorganizzazione complessiva delle strutture balneari interessate rimanenti sul demanio marittimo dello Stato, in quantità tale da non compromettere il funzionamento dell'attività stessa (servizi igienici e cabine) e garantire i servizi minimi indispensabili.

B1) Nuove superfici edificabili su aree pubbliche

Sulle aree del Lungomare e sulle "aree in fregio" potranno essere realizzate, da parte degli operatori economici interessati, nuove superfici la cui distribuzione, nei singoli stralci funzionali, sarà definita in base ai caratteri morfologici dell'area di intervento e con un indice territoriale che orientativamente sarà inferiore allo 0,08 mq/mq, escluso gli interrati ad uso parcheggio e servizi, con alcuni possibili contenuti incrementi in alcuni specifici tratti.

In caso di mancato utilizzo delle superfici da trasferire dall'arenile, l'Amministrazione comunale potrà destinare la quota non utilizzata per insediare nuove superfici con un indice complessivo orientativamente stabilito sull'intero lungomare in 0,12 mq/mq, esclusi gli interrati ad uso parcheggio e servizi. Tale valore è comprensivo dei trasferimenti e delle nuove superfici anche da realizzarsi sulle "aree in fregio" al lungomare.

B2) Nuove superfici edificabili su aree private

Saranno prese in esame anche proposte che, all'interno del *Progetto Unitario*, coinvolgano aree private (di proprietà o titolari di altro diritto reale di godimento) contigue alle aree di intervento del Parco del Mare, anche con previsioni di nuova edificazione; tali proposte, se considerate sostenibili e coerenti agli obiettivi e agli assetti urbanistici, saranno oggetto di valutazione dei corrispettivi economici previsti dalle norme vigenti per la valorizzazione delle aree. Le funzioni, le soluzioni e le quantità proposte non sono oggetto del presente avviso e saranno valutate in fase di negoziazione.

C) Riorganizzazione degli stabilimenti balneari

In tutti i casi e in particolare nelle situazioni in cui non vi siano aree comunali (Lungomare e aree in fregio) prospicienti l'arenile, la proposta potrà prevedere la riorganizzazione dello stabilimento balneare.

In ogni caso la proposta potrà interessare solo le Fasce A e B stabilite dal Piano dell'Arenile.

Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni ammesse, nelle aree pubbliche, sono tutte quelle connesse all'innalzamento dei servizi turistici (pubblici esercizi, commercio, centri benessere, palestre, parcheggi interrati, magazzini, depositi, servizi accessori anche ad integrazione di attività alberghiere esistenti) anche in interrato ad eccezione della residenza ed agli incrementi della ricettività alberghiere (posti letto).

Standard urbanistici

Per quanto attiene lo standard previsto per legge derivante dalla realizzazione di superfici "private", si considera già soddisfatto ed in equilibrio quello inerente le superfici trasferite (*tipologia A*) in quanto già individuato nella fascia <<A>> (verde attrezzato) dal Piano dell'Arenile; mentre per le nuove superfici (*tipologia B1*) lo standard dovuto è già ricompreso nel corrispettivo economico necessario alla realizzazione del Parco del Mare.

5. Criteri ed elementi preferenziali per la valutazione delle proposte

Le proposte presentate verranno valutate con i criteri di seguito descritti:

- qualità della proposta ovvero efficacia nel perseguire gli obiettivi riportati al punto 1 e all'aderenza rispetto all'applicazione delle specificazioni contenute nell'allegato C2: "Schemi grafici esemplificativi della progettazione urbana e architettonica", richiamato al punto 11;
- sostenibilità tecnica ed economica, anche in merito ai riflessi occupazionali e/o sociali attesi e benefici in termini di sviluppo economico del territorio;
- tempi di attuazione delle azioni proposte.

Sono considerati elementi preferenziali delle proposte:

- il "disegno" contestuale dell'arenile e del lungomare, eventualmente ampliandosi a disciplinare le cosiddette "aree in fregio" pubbliche o anche le aree private contigue (previo accordo e/o assenso ottenuto dal proponente);

- le dimensioni e la progettazione unitaria delle aree coinvolte dal progetto;
- è altresì preferenziale che la proposta, nel caso interessi anche l'arenile, assuma la suddivisione in "Comparti" operata dal vigente Piano dell'Arenile, quale dimensione di riferimento dell'intervento.

Le proposte, che non interessino l'arenile saranno pertanto valutate in maniera subordinata rispetto a quelle che lo interessano perché non del tutto finalizzate alla realizzazione del cosiddetto Parco del Mare; secondo gli obiettivi prioritari indicati dall'Amministrazione comunale; anche in questi casi per la definizione della dimensione di riferimento dell'intervento si assumerà la proiezione della dimensione dei comparti operata dal vigente Piano dell'Arenile.

Potranno essere presi in considerazione solo motivati scostamenti ai comparti del Piano dell'Arenile.

6. Documentazione da presentare

Alla <<proposta>>, corredata in ogni sua parte, ed il cui modello è allegato alle presenti Linee Guida (allegato A, punto 11), dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- <<Schemi planimetrici, *layout* di progetto e sezione ambientale tipo>>, indicativamente in scala 1:1.000, 1:500 e 1:200, atti a comprendere la localizzazione dell'intervento proposto, la disposizione planimetrica della proposta in relazione al contesto, con rappresentazione schematica delle superfici edilizie e delle altezze, delle funzioni richieste, della sistemazione delle aree aperte, dei percorsi carrabili di servizio e ciclo-pedonali e in generale del sistema degli accessi, degli interrati e dei parcheggi sempre interrati, della sistemazione dell'arenile e di quant'altro necessario a comprendere la proposta entro lo schema di sviluppo del Parco del Mare. Andranno anche rappresentate, ai soli fini orientativi, le suddivisioni in comparti del vigente Piano dell'Arenile. E' lasciata libertà al proponente di allegare altri elaborati grafici utili alla comprensione della proposta, quali *rendering*, sezioni, prospetti, viste;
- <<Scheda descrittiva progettuale>> riepilogativa delle superfici trasferite e/o nuove, le superfici in interrato, le funzioni e i tempi;
- <<Valutazione economica >> di massima (valore investimento, tempi di ammortamento, ecc...);
- <<Elenco dei soggetti proponenti>> e nomina del referente unico
- eventuale altra documentazione che si ritenga utile per la definizione della proposta.

7. Presentazione della proposta

Le proposte dovranno essere presentate **entro 60 giorni** dalla data di pubblicazione del presente avviso e cioè entro e non oltre il **20/11/2015**.

Le proposte potranno essere presentate, entro il termine sopra indicato, presso l'Ufficio Protocollo sito in Corso d'Augusto, 158 oppure potranno essere inviate via Posta Elettronica Certificata (PEC) al seguente indirizzo: protocollo.generale@pec.comune.rimini.it

Le proposte dovranno contenere la seguente informazione: **pratica n. 2015/458-001** così come riportato nell'oggetto del modello di schema della domanda allegato alle presenti Linee Guida.

8. Valutazione delle proposte

L'Amministrazione comunale formerà un gruppo di lavoro, costituito dai dirigenti delle strutture interessate, eventualmente integrato da figure professionali qualificate esterne, per l'esame e la valutazione delle proposte pervenute.

9. Iter delle proposte

Le proposte saranno vagliate dall'Amministrazione entro un primo termine di 30 giorni, eventualmente prorogabile in ragione del numero delle proposte presentate;

Saranno ammesse alla successiva fase negoziale le proposte selezionate e valutate secondo i criteri e gli elementi di preferenzialità indicati e anche le proposte che conterranno elementi di parziale difformità, ma ritenute perfezionabili per renderle pienamente conformi ai criteri e alle Linee Guida progettuali.

Successivamente l'Amministrazione potrà procedere a richiedere integrazioni e/o modifiche alle proposte ritenute ammissibili anche con l'intento di armonizzare le proposte stesse e con particolare attenzione al sistema della mobilità e dei parcheggi pubblici a rotazione.

L'Amministrazione comunale per favorire la progettazione unitaria potrà chiedere di coordinare ipotesi progettuali presentate da proponenti diversi.

Durante la fase di negoziazione i progetti presentati potranno subire integrazioni quantitative e qualitative in conformità agli obiettivi e ai criteri sopra delineati, essendo finalizzata al miglioramento tecnico, sociale, ambientale ed economico delle proposte pervenute.

Nel caso la proposta risulti coerente, la fase di co-progettazione e negoziazione comporterà, a seconda dei casi e conformemente alle procedure di legge, la stipula di un Accordo ex art. 18 della L.R. 20/2000 o all'avvio della procedura dell'Accordo di Programma o di altra procedura secondo la natura e le caratteristiche dell'intervento proposto.

Saranno apportate d'ufficio le necessarie modifiche agli strumenti urbanistici interessati dalla proposta mediante il ricorso alla procedura di legge più idonea.

Tutte le comunicazioni e gli esiti saranno pubblicati sul sito istituzionale in una apposita sezione.

10. Diritti dei proponenti

Data la particolarità della presente procedura, volta essenzialmente ad acquisire manifestazioni di interesse da parte degli operatori economici interessati essa non vincola in alcun modo l'Amministrazione comunale che procederà all'esame delle proposte e si riserverà la facoltà di stipulare, a suo insindacabile giudizio, i successivi accordi, senza che il proponente possa pretendere alcunché, neanche a titolo di rimborso dei costi eventualmente sostenuti per la presentazione della proposta stessa.

11. Documenti allegati

Costituisce parte integrante delle presenti Linee Guida la seguente documentazione:

A - Modello di proposta;

B - Planimetria generale con individuazione aree oggetto di manifestazione di interesse;

C1 - Schemi grafici esemplificativi della *vision* del Parco del Mare;

C2 - Schemi grafici esemplificativi per la progettazione urbana e architettonica;

D - Valori dei corrispettivi economici.